



NOTA ZIENSWIJZEN

Wekerom-oost

Ontwerp bestemmingsplan
Concept beeldkwaliteitsplan
Ontwerp m.e.r.-besluit
Ontwerp besluit Hogere Waarden

Juni 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, conceptbeeldkwaliteitsplan, ontwerp m.e.r.-besluit en ontwerp-besluit Hogere Waarden "Wekerom-Oost" hebben van donderdag 27 januari tot en met woensdag 9 maart 2022 ter inzage gelegen. Op donderdag 14 april 2022 heeft een zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarin reclamanten hun zienswijzen tegenover wethouder, raadsleden en ambtenaren mondeling konden toelichten.

Binnen de ter inzage termijn zijn negen zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen zijn een reactie op het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan. Deze zienswijzen worden in voorliggende nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Eén zienswijze richtte zich ook op het exploitatieplan. Voor zover relevant voor het exploitatieplan is deze in een separatie nota zienswijzen samengevat en beantwoord, die als bijlagen in het exploitatieplan is gevoegd.

Ingediende zienswijzen

Reclamant 1, brief geregistreerd onder nummer 20220215246658

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 1 heeft een bedrijfsperceel direct grenzend aan het plangebied en vraagt of het mogelijk is om over de volle lengte van zijn perceel een strook van 2 meter extra te krijgen, zodat hij de op zijn terrein gestalde auto's gemakkelijker kan verplaatsen.
2. Reclamant 1 wijst erop dat wanneer de hal van zijn buurman wordt gesloopt hij zelf een hal met een enkelsteens muurtje overhoudt. Een nieuwe buitenmuur is nodig, i.v.m. geluid en isolatie. Hoe wordt dit opgelost?

Gemeentelijke reactie

1. Het is niet wenselijk, en ruimtelijk inpasbaar, om het betreffende bedrijfsperceel met 2 meter te verbreden om de volgende redenen:
 - a. Deze locatie vormt straks de noordelijke entree van de nieuwe wijk. Het vergroten van het betreffende bedrijfsperceel zou leiden tot het versmallen van het profiel van de wijkentree, waardoor er geen representatieve en duidelijke entree meer mogelijk wordt en een dan nog resterende breedte van 1 meter te smal is voor een goede landschappelijke inpassing. Een bomenrij heeft minimaal een breedte van 3 meter nodig om zich goed te kunnen ontwikkelen;
 - b. Het vergroten van het betreffende bedrijfsperceel zou in een andere variant leiden tot het verplaatsen van de wijkentree met 2 meter in oostelijke richting, maar dit heeft echter nadelige gevolgen voor de verkeersveilige aansluiting van de wijk op de Otterloseweg, mede gezien de toekomstige bushalte aan de Otterloseweg;
 - c. Het opschuiven van de wijkentree zou tevens tot gevolg hebben dat er minder uitgeefbare grond resteert voor de nieuwe percelen aan de Otterloseweg. Door dit bouwveld (Woongebied 5) smaller te maken ten gunste van het vergroten van het bedrijfsperceel van reclamant zouden hier de 3 beoogde woningen (één vrijstaande woning en twee levensloopbestendige woningen) niet meer mogelijk zijn.
2. In het akoestisch onderzoek is voor het autobedrijf de representatieve bedrijfssituatie de geluidsbelasting onderzocht. Hierbij zijn ook de activiteiten vanuit de werkplaats meegenomen, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het gebouw. Als uitgegaan wordt van een enkelsteens muur komt er geen wezenlijk ander resultaat uit het onderzoek, waardoor de geluidsbelasting op de beoogde woningen niet meer zou voldoen. Vanuit het project zijn geen aanvullende maatregelen nodig en ook in het bestemmingsplan hoeven geen randvoorwaardelijke bepalingen te worden opgenomen voor dit onderwerp.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2, mondelinge zienswijze

Inhoud zienswijze

In de aangepaste tekening die reclamant 2 via de ontwikkelaar ontving zit een schuine hoek in de voortuin van de nieuwe woning. Daarmee is reclamant niet akkoord, omdat de afstand van de stoep tot aan het huis te klein wordt. Ofwel de voortuin recht doortrekken, of de woning 2 meter naar achter plaatsen; dan kan reclamant akkoord gaan.

Gemeentelijke reactie

Het weghalen van de 'afgeschuinde hoek' uit het perceel is niet mogelijk, aangezien deze openbare ruimte dan niet functioneel ingericht kan worden. Dan zou er een stuk straat en trottoir missen. Ruimtelijk zijn de mogelijkheden onderzocht om de vrijstaande woning naar achter te plaatsen. Verschillende varianten zijn besproken en reclamant 2 heeft voorkeur voor de variant waarin het bouwvlak 1,5 meter naar achteren wordt geschoven (ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan) samen met een vergroting van het perceel. De erfgrens is met 1,8 meter naar het westen opgeschoven en aan de oostzijde heeft er een verruiming van 0,10 m plaatsgevonden.

Conclusie

Na overleg met deze reclamant is het stedenbouwkundig plan ter plaatse aangepast. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop gewijzigd.

Reclamant 3, brief geregistreerd onder nummer 20220225250850

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 3 stelt dat de sloot tussen de bestaande woningen aan de Houtwal/Dorpsplein en het plangebied belangrijk is voor de afwatering en dat deze goed moet functioneren en uitgediept moet kunnen worden. Is er ruimte voor een onderhoudsmachine?
2. Reclamant 3 wil als aanwonenden absoluut geen ommetje of voetpad in de groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Houtwal en de nieuwbouw, omdat dit flinke afbreuk aan de privacy doet. Evenmin is openbare verlichting acceptabel.
3. Gezien de zonnepanelen op zijn schuur vraagt reclamant 3 daarmee rekening te houden bij de boomkeuze voor de groenstrook.

Gemeentelijke reactie

1. Het klopt dat de sloot tussen de bestaande woningen aan de Houtwal en Dorpsplein belangrijk is voor de afwatering van het gebied. Om deze afwatering goed te kunnen borgen is het belangrijk dat het toegankelijk is voor onderhoudsvoertuig. Hiervoor is inderdaad een onderhoudspad nodig met een vrije zone van minimaal 4 meter breed. Hiervoor is in het bestemmingsplan ruimte binnen de groenbestemming. De uiteindelijke plek zal nog worden bepaald in het inrichtingsplan.
2. De uitwerking voor deze groenzone, in de vorm van een inrichtingsplan, moet nog gebeuren. Het inrichtingsplan zal voor de zone ten zuiden van de wilgenrij niet voorzien in een fysiek voetpad (verharding of halfverharding) of ommetje en openbare verlichting.
3. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan kunnen wij op voorhand geen rekening houden met zonnepanelen, maar als de ruimte het toelaat nemen we deze melding mee bij de definitieve inrichting van het gebied. De beplanting van deze zone zal voornamelijk bestaan uit heesters/struiken afgewisseld met bomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4, brief geregistreerd onder nummer 20220304253326

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 4 woont sinds 2017 aan de Houtwal en is ervan op de hoogte dat er sinds 2010 gesproken wordt over woningbouw op deze locatie. Echter op basis van eerdere informatie was de verwachting dat het minder woningen op grotere kavels zouden worden.

2. Reclamant benadrukt het belang voor een goede buffer voor de huidige bewoners direct grenzend aan het zuidelijk deel van het plangebied.
3. Er is geen rekening gehouden met een vloeiende overgang in bouwhoogte van bestaande woningen (een laag met kap) naar de nieuwbouw (goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m). Reclamant 4 wil dat de goothoogte aan de achterkant van de nieuwe woningen verlaagd wordt naar de hoogte van de bestaande situatie aan De Houtwal zodat er een vloeiende overgang ontstaat.
4. Reclamant 4 vindt ommetjes op korte afstand van de tuinen van de bestaande woningen aan De Houtwal in verband met privacy niet wenselijk en wenst de aanplant van een echte groene tussenstrook zodanig dat er geen ommetje gemaakt kan worden.
5. Reclamant 4 maakt zich zorgen over mogelijke geluidshinder door luchtwarmtepompen en vindt het niet wenselijk dat deze worden toegepast. Er zijn in de omgeving goede voorbeelden van bodemwarmtepompen en er zijn ook technische ontwikkelingen bekend in warmtepompen zonder buitenunits.

Gemeentelijke reactie

1. We nemen ter kennisname aan dat u op de hoogte bent van nieuwe ontwikkelingen in uw buurt. Gaandeweg is de ontwikkelopgave in dit gebied inderdaad veranderd en groter geworden mede omdat we voor een grote woningbouwopgave staan en in Wekerom ook een grote behoefte is aan nieuwbouw.
2. Het belang voor een goede buffer tussen de huidige bewoners en de nieuwbouw wordt door de gemeente begrepen. Wij menen dat de voorgestelde groenzone met een breedte van zo'n 8 meter, inclusief watergang, hierin voldoende voorziet.
3. Wekerom-Oost wordt ruimtelijk als 'apart plan' gezien en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling aan de Houtwal die in het verleden plaatsvond. Stedenbouwkundig is dit benadrukt door deze twee woongebieden ruimtelijk te scheiden door middel van een brede groenstrook. Ook komt de nieuwbouw in woongebied 1 op royale afstand van de bestaande woningen door de diepe kavels in dit woongebied. In het bestemmingsplan is de maximale diepte van een hoofdgebouw/woning (12 meter) en de afstand tot aan de verkeersbestemming/weg (4-5 meter) bepaald, waardoor er diepe achtertuinen komen en de afstand tussen de nieuwe hoofdgebouwen en bestaande hoofdgebouwen aan de Houtwal een royale afstand van minimaal 27 meter bedraagt. In deze ruimtelijke opzet is een hoogte van 2 lagen met kap goed ruimtelijk aanvaardbaar.
Verder is de stedenbouwkundige opzet van de entree van de wijk aan het Dorpsplein veranderd. Aan de noordzijde hiervan waren in het eerdere schetsontwerp twee vrijstaande woningen beoogd met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In plaats daarvan komen er nu 3 levensloopbestendige woningen die vanwege dit specifieke woningtype voorzien zijn van een lagere maximale goot- en bouwhoogte, respectievelijk 3 meter en 8 meter.
4. De uitwerking voor deze zone, in de vorm van een inrichtingsplan, moet nog gebeuren. Het inrichtingsplan zal voor de zone ten zuiden van de wilgenrij niet voorzien in een fysiek voetpad (verharding of halfverharding) of ommetje. De beplanting van deze zone zal voornamelijk bestaan uit heesters/struiken afgewisseld met bomen. Wel is het van belang dat de bestaande watergang goed onderhouden kan worden. Hiervoor is een onderhoudspad nodig met een vrije zone van minimaal 4 meter breed. Hiervoor is in het bestemmingsplan ruimte binnen de groenbestemming. De uiteindelijke plek zal nog worden bepaald in het inrichtingsplan.
5. Indien (lucht)warmtepompen worden toegepast, dan moet een individuele warmtepomp voldoen aan de geluidsnorm uit artikel 3.8, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012, waarbij de installatie niet meer dan 40 dB(A) op de erfgrens mag produceren. De geluidsnorm uit het Bouwbesluit 2012 houdt echter geen rekening met cumulatie van geluid van meerdere (lucht)warmtepompen in het plangebied. Van cumulatie van geluid van meerdere warmtepompen is in de praktijk meestal pas sprake indien meerdere woningen zeer dicht op elkaar worden gesitueerd, zoals bijvoorbeeld bij een appartementengebouw. Het woongebied in de nabijheid van de woning van reclamant is ruim van opzet. Hierdoor is het niet waarschijnlijk, dat mede gelet op de geluidsnorm uit het Bouwbesluit 2012, cumulatie van geluid gaat optreden. Indien toch nog sprake zou zijn van cumulatie van geluid, dan is het gelet op de afstand van de woning (en tuin) van de reclamant tot het bouwblok voor wonen in het bestemmingsplan en de daarbij horen de planregels over situering van de woningen, zeer waarschijnlijk dat de geluidsbelasting onder de 45 dB blijft op de gevel (en tuin) van de woning van de reclamant. Dit wordt gezien als een

acceptabel geluidsniveau voor een woning in een rustige woonomgeving en er wordt daarmee voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5, brief geregistreerd onder nummer 20220308254502

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 4 (punten 2 t/m 4).

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij de punten 2 t/m 4 bij reclamant 4.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6, brief geregistreerd onder nummer 20220308254497

Inhoud zienswijze

Reclamant 6 ziet graag dat de nieuwe woonwijk maar één toegangsweg krijgt vanaf de Otterloseweg. De tweede beoogde ontsluiting aan het Dorpsplein zal tot onoverzichtelijke/onveilige situaties leiden, mede door veel extra verkeer van en naar de nieuwe woonwijk, het schoolgaande verkeer en het weinige zicht als gevolg van de appartementen aan het Dorpsplein.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied had oorspronkelijk een ontsluitingsroute op alleen het Dorpsplein. Hier is een tweede ontsluitingsroute naar de N801 Otterloseweg aan toegevoegd. Dit laatste werd mogelijk doordat ook de noordelijke percelen zijn toegevoegd aan de ontwikkellocatie. Het verkeer vanuit de wijk zal zich in zowel tijd als aantallen verdelen over de beide wegen. Ook na realisatie van de gehele woonwijk passen de intensiteiten op het Dorpsplein bij dat van een 30 km/u-zone. Daarnaast heeft de provincie Gelderland aangegeven dat een tweede ontsluiting op de Otterloseweg voor de te verwachten intensiteiten niet nodig wordt geacht. Hoewel de Provincie Gelderland geen voorstander is van deze ontsluiting op de N801, mede omdat er al zoveel uitritten op korte afstand van elkaar liggen, ligt er nu toch een akkoord op deze ontsluiting onder voorwaarde dat de oorspronkelijke ontsluiting op het Dorpsplein gehandhaafd blijft. Om de veiligheid van de kruising met het Dorpsplein te verbeteren wordt ter hoogte van de aansluiting op het Dorpsplein een voetpad aangelegd en sluit de nieuwe weg met een uitritconstructie aan. Hiermee wordt geregeld dat verkeer vanaf de school voorrang heeft en wordt de snelheid geremd.

Daarnaast moet het plangebied via twee ontsluitingen voor de hulpdiensten toegankelijk zijn. Dit zou optioneel ook kunnen d.m.v. uitneembare palen, maar dat is in deze situatie vanuit de provincie niet als akkoord beschouwd. Daarnaast is het niet noodzakelijk aangezien deze aansluiting niet aan een (woon)erf is gelegen en zoals hiervoor genoemd de intensiteiten passend zijn voor een 30km/u-zone.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 7, brief geregistreerd onder nummer 20220311255950

Inhoud zienswijze

Ruim 240 leerlingen maken gebruik van de ontsluitingsroute aan het Dorpsplein. Ook bezoekers van het Kulturhus en bewoners aan het Dorpsplein en De Houtwal maken gebruik van deze weg en er ontstaan regelmatig risicovolle situaties. Als het Dorpsplein een van de ontsluitingsroutes van de nieuwe woonwijk wordt dan voorziet reclamant 7, ondanks voorrangmaatregel/drempel/plateau grote, structurele verkeersproblemen. Reclamant ziet graag dat de aansluiting op de Otterloseweg de

belangrijkste aan- en afrijdroute wordt en de uitgang aan het Dorpsplein zoveel mogelijk wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer of verkeersluw wordt.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 6. Aanvullend daarop is de wegenstructuur in het plan zo ontworpen dat een doorgaande route vanaf het Dorpsplein naar de N801 en vice versa ontmoedigd wordt. Ook zorgt de aansluiting met een uitritconstructie ervoor dat verkeer uit de woonwijk voorrang moet verlenen aan verkeer (zowel autoverkeer als fietsers) komende vanaf de school. Ten tijden van de schoolspits is het uitrijden van de wijk via het Dorpsplein dus ook minder aantrekkelijk, waardoor verwacht wordt dat de bewoners in ieder geval in deze tijdsperioden de noordelijke ontsluiting nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8, brief geregistreerd onder nummer 20220307253904

Inhoud zienswijze

Reclamant 8 heeft al 40 jaar een uitrit van zijn perceel (ten oosten van het plangebied) die in de nieuwe plannen is verdwenen. Hij wil de uitrit behouden in verband met de toekomstige bouw van een woning op zijn perceel.

Gemeentelijke reactie

Het perceel (OTL02 E 2459) ligt in bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en is volledig bestemd als 'Agrarisch'. Dit perceel is voorzien van een uitrit aan de Otterloseweg. Dit is ook conform het gemeentelijk beleid (één uitrit). Dat reclamant 8 de uitrit van het belendende perceel (Otterloseweg 20) mag gebruiken is een onderlinge afspraak tussen beide bureaus. In het kadaster is geen recht van overpad geregistreerd. Het bouwen van een woning waaraan reclamant refereert past niet binnen het geldende bestemmingsplan en zal door de gemeente ruimtelijk moeten worden beoordeeld. Vooral nog heeft de gemeente geen formeel verzoek ontvangen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 9, brief geregistreerd onder nummer 20220310255538

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 9 vertegenwoordigt zijn cliënt die direct belanghebbende is vanwege het feit dat deze grondeigenaar is van een bedrijfsp perceel in het plangebied. Nu de gemeente voornemens is om hier nieuwbouw te ontwikkelen kan cliënt zijn bedrijfsvoering niet voorzetten. Er zijn nog geen concrete afspraken tussen beide partijen en van een vervangende bedrijfslocatie is op dit moment geen sprake.

Wijze van bestemmen

2. Het zorgvuldigheidsbeginsel brengt met zich mee dat de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan de concrete wensen (voortzetting van bedrijfsvoering) meeneemt en beoordeelt.
3. Inpassing van de bedrijfsbestemming betekent o.a. dat een hindercontour wordt opgenomen waarbinnen gevoelige objecten zoals woningen niet zijn toegestaan. Reclamant 9 meent dat op basis van het geldende bestemmingsplan en het omgevingstype 'rustige woonwijk' uitgegaan moet worden met bedrijven van categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter en dat 80% van de geplande woningen daarmee komt te vervallen. Reclamant verzoekt de gemeente de milieuzonering van het reeds vergunde en gevestigde loon & grondverzetbedrijf te respecteren.
4. Ook wordt er onvoldoende rekening gehouden met de bedrijven ten noorden van het plangebied met categorie 2 en een richtafstand van 30 meter, nu er sprake is van 10 en 22 meter tot aan de woonbestemming. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan geen goed woon- en leefklimaat worden geboden en anderzijds moet worden aangetoond dat de bestaande bedrijvigheid niet onevenredig wordt gehinderd door de nieuwe woningen.

5. Reclamant verwijst naar een vergelijkbare situatie in de gemeente Barneveld die onlangs ter zitting bij de Raad van State is behandeld.
6. Het geldende bestemming Bedrijf (tot en met categorie 3) wordt in het ontwerpbestemmingsplan Wekerom-Oost wegbestemd. Bovendien zijn de nieuwe woningen dusdanig geprojecteerd dat er geen rekening is gehouden met eigendomsgrenzen. Verplaatsing of uitkopen is daarbij de enige oplossing voor het bedrijf.

Grondhouding gemeente

7. De gemeente is op grond van het bestemmingplan en exploitatieplan verplicht om de regie te nemen inzake verwerving/uitkoop/onderzoek naar bedrijfsverplaatsingsmogelijkheden. Nu de inspanningen tot een bedrijfsverplaatsing of een uitkoping van het bedrijf van reclamant op niets zijn uitgelopen, dient bij vaststelling van het beoogde bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van het loon & grondverzetbedrijf. Het bedrijf dient op een correcte wijze planologisch te worden ingepast.

Stikstof

8. De stikstofparagraaf is onvoldoende onderbouwd. Het is een onrealistisch uitgangspunt dat de woningen gasloos zullen worden. Het is inherent dat gebruik gemaakt wordt van houtkachels, barbecues en vuurkorven.
9. De stikstofberekening is gedaan met de oude versie van Aeries. Met de nieuwe Aeries kom je op een overschrijding van 0,01 mol/ha/jr, die plaatsvindt op leefgebieden/vogelrichtlijn en depositie op eikenbossen en heide. Ter plaatse van de eikenbossen is een kritische depositiewaarden 1,071 mol/ha/jr. en de achtergronddepositiewaarde is 1,927 mol/ha/jr.
10. Het bedrijf van cliënt bestaat al meer dan 60 jaar. Bij verplaatsing of uitkopen kunnen de stikstofrechten van het bedrijf worden aangewend om alsnog de stikstofuitstoot te compenseren. Mogelijk is bij de gemaakte afweging cliënt wel of niet uit te kopen hier niet bij stilgestaan.

Gemeentelijke reactie

1. Behoeft geen beantwoording.

Wijze van bestemmen

2. Zie de beantwoording hieronder over het kopje “grondhouding gemeente” voor de reden waarom voor het perceel Otterloseweg 20 te Wekerom de huidige bedrijfsbestemming niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en er geen rekening is gehouden met de voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie.
In zijn algemeenheid moet bij woningbouw in de nabijheid van een bedrijf, het bedrijf de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen blijven uitoefenen en dient het bedrijf niet onevenredig in zijn (milieu)recht te worden geschaad. Er moet daarbij rekening worden gehouden met concrete wensen in het geval er daarvoor een omgevingsvergunning is verleend, maar deze nog niet gerealiseerd is.
3. Zie de beantwoording hieronder over het kopje “grondhouding gemeente” voor de reden waarom voor het perceel Otterloseweg 20 te Wekerom de huidige bedrijfsbestemming niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en er geen rekening is gehouden met de voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende milieucontouren.
Op de milieucategorie en richtafstand wordt hierna nader ingegaan. Op grond van artikel 4.1 lid b van de planvoorschriften van Bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld op 1 juli 2010) is het perceel Otterloseweg 20 bestemd voor bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3, zoals opgenomen in bijlage 1 ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’, ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3’. Dit kan worden uitgelegd dat ook bedrijven in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 zijn toegestaan op het perceel. Dat wil echter niet zeggen dat elk bedrijf in milieucategorie 3.2 zich op deze locatie zo maar kan vestigen. Het bedrijf zal moeten voldoen aan de milieuwet- en regelgeving (o.a. Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit). In dit specifieke geval zijn de bestaande woningen in de omgeving medebepalend voor de activiteiten dat een bedrijf kan uitvoeren gelet op de geldende milieunormen voor deze woningen. Het vestigen van een bedrijf in milieucategorie 3.2 met een dienovereenkomstige milieubelasting is vanwege de milieuwet- en regelgeving haast niet in te passen vanwege de korte afstand vanaf het perceel tot al aanwezige woonbestemmingen (Otterloseweg 16 op circa 35 meter, Otterloseweg 24 circa 25 meter, Otterloseweg 34 op circa 60 meter en Otterloseweg 30/30A op circa 65 meter).

De beperkingen die al voortkomen vanuit de bestaande woningen in de nabijheid van het perceel aan de Otterloseweg 20 rechtvaardigt daarom dat op basis van de huidige bestemming een richtafstand van 50 meter kan worden aangehouden ten opzichte van nieuwe woningen met omgevingstype 'rustige woonwijk'. Ook wordt in de uitspraak van de Raad van State van 25 mei 2011 (ABRvS 25 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ5926) bevestigd dat uitgaan moet worden van een richtafstand van 50 meter.

4. Voor de bedrijven ten noorden van het plangebied op het bedrijventerrein Het Laar geldt dat er wordt voldaan aan de richtafstand. Voor de bedrijven ten (noord)westen van het plangebied in milieucategorie 2 wordt gemotiveerd afgeweken van de richtafstand van 30 meter. Er is hiervoor een akoestisch onderzoek opgesteld. Om een goed woon- en leefklimaat te bieden en anderzijds de bestaande bedrijvigheid niet onevenredig te hinderen in de voortzetting van de huidige activiteiten worden zowel maatregelen bij de bedrijven genomen als bij een aantal woningen.
5. Behoeft geen beantwoording.
6. Bij de beoogde ontwikkeling van Wekerom-Oost wordt primair ingezet op de minnelijke verwerving van het perceel van reclamant en voortzetting van de bedrijfsactiviteiten elders.

Grondhouding gemeente

7. De gemeente heeft als bestemmingsplanwetgever op grond van de goede RO de bevoegdheid om een wenselijke planologische ontwikkeling mogelijk te maken via het bestemmingsplan. De gemeente maakt daarbij een afweging tussen het privé belang van reclamant en het algemeen belang van het invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Wanneer de gemeente geen eigenaar is van de gronden binnen het exploitatiegebied en met de grondeigenaar geen anterieure overeenkomst is gesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Nu met reclamant geen anterieure overeenkomst is gesloten, is de gemeente dus gehouden om een exploitatieplan vast te stellen. Met vaststelling van een exploitatieplan heeft de gemeente zich echter geenszins verplicht om een actieve rol aan te nemen. Het staat reclamant vrij om zelf de ontwikkeling op te pakken of daarover met een marktpartij afspraken te maken. Mocht de uitvoering van het bestemmingsplan daar aanleiding toe geven, dan vormt een vastgesteld bestemmingsplan de grondslag voor een eventuele onteigeningsprocedure. Dit wordt gezien als uiterst middel om te voorzien in het algemeen belang van woningbouw op deze locatie.

Stikstof

8. Voor het gasloos bouwen van woningen zijn duurzame oplossingen als warmtepompen beschikbaar. De noodzaak om rookkanalen aan te leggen bij nieuwbouwhuizen is er daardoor niet meer. In verband met de aan houtstook gerelateerde gezondheidsproblematiek en schade aan de natuur willen we particuliere houtstook ontmoedigen. Het stellen van regels aan houtstook in bestemmingsplannen, of zelfs het verbieden hiervan, is echter een relatief nieuwe praktijk. Er zijn dan ook niet veel voorbeelden waaruit ervaring opgedaan kan worden, noch is er jurisprudentie over dit onderwerp. In bestemmingsplan Wekerom-Oost passen we maatwerk toe door een voorwaardelijke verplichting op te nemen die houtstook (in de vorm van open haarden, houtkachels en/of pelletkachels in een woning of een bijbehorend bouwwerk) verbiedt. Het gebruik van barbecues en vuurkorven is vergunningvrij en valt buiten het verbod.
9. De gemeente heeft contact opgenomen met (de adviseur van) reclamant 9 over dit onderdeel van de zienswijze. Reclamant gaf terecht aan dat de bij het plan gevoegde stikstofberekening met de oude versie van AERIUS was uitgevoerd. Dit is geactualiseerd en het nieuwe rapport wordt bij vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dat reclamant aangeeft dat met dezelfde uitgangspunten in de nieuwe versie van AERIUS een depositiebijdrage van 0,01 mol/ha/hectare wordt berekend, hebben wij niet kunnen reproduceren. Uit de geactualiseerde berekeningen volgt dat het plan in de gebruiksfase geen stikstofdepositiebijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt op Natura 2000-gebied. De eindconclusie van het vorige onderzoek blijft dus ongewijzigd: het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de bouw en ingebruikname van de woningen.
10. Dit heeft bij de planontwikkeling geen rol gespeeld.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is in de planregels van het bestemmingplan een verbod tot houtstook (in de vorm van open haarden, houtkachels en/of pelletkachels in een woning of een bijbehorend bouwwerk) opgenomen ter waarborging van ruimtelijke en landschappelijke belangen.

Indien wordt aangetoond dat er geen wezenlijke negatieve gevolgen zijn voor de omgeving kan het college hiervan afwijken.
Ook is de Aeriusberekening geactualiseerd. De conclusies uit het stikstofonderzoek blijven ongewijzigd.